Bremen – Habenhausen

Charmantes Zuhause mit wunderschönem Gartenbereich am Werdersee

Objektnummer: 25057010

KAUFPREIS: 625.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 199,54 m^2 • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 890 m^2

Objektnummer: 25057010 - 28279 Bremen – Habenhausen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25057010 - 28279 Bremen – Habenhausen

Auf einen Blick

Objektnummer	25057010
Wohnfläche	ca. 199,54 m²
Zimmer	6
Badezimmer	2
Baujahr	1905
Stellplatz	2 x Carport, 1 x Freiplatz

Kaufpreis	625.000 EUR
Haus	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2001
Nutzfläche	ca. 14 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25057010 - 28279 Bremen – Habenhausen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	13.03.2035
Befeuerung	Gas

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	230.64 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1905

Objektnummer: 25057010 - 28279 Bremen – Habenhausen

Die Immobilie

Objektnummer: 25057010 - 28279 Bremen – Habenhausen

Die Immobilie

Objektnummer: 25057010 - 28279 Bremen – Habenhausen

Die Immobilie

Objektnummer: 25057010 - 28279 Bremen – Habenhausen

Die Immobilie

Objektnummer: 25057010 - 28279 Bremen – Habenhausen

Die Immobilie

Objektnummer: 25057010 - 28279 Bremen – Habenhausen

Die Immobilie

Objektnummer: 25057010 - 28279 Bremen – Habenhausen

Die Immobilie

Objektnummer: 25057010 - 28279 Bremen – Habenhausen

Die Immobilie

Objektnummer: 25057010 - 28279 Bremen – Habenhausen

Die Immobilie

Objektnummer: 25057010 - 28279 Bremen – Habenhausen

Die Immobilie

Objektnummer: 25057010 - 28279 Bremen – Habenhausen

Die Immobilie

Objektnummer: 25057010 - 28279 Bremen – Habenhausen

Ein erster Eindruck

Wir freuen uns, Ihnen dieses ganz besondere und individuelle Einfamilienhaus präsentieren zu können.
Zum Verkauf steht eine großzügige Doppelhaushälfte, die eine Wohnfläche von ca. 199,54 m² auf einem weitläufigen Grundstück von ca. 890 m² anbietet.

Diese Immobilie wurde 1905 mit eigenen Händen vom Großvater des heutigen Besitzers erbaut. Dort ist der heutige Eigentümer aufgewachsen und hat das Elternhaus im Jahr 1986 erworben.
Seitdem wurden umfangreiche Modernisierungen und Erweiterungen vorgenommen, die das Haus in einen einladenden und funktionalen Wohnraum verwandeln.
Die Immobilie verfügt über insgesamt 6 Zimmer, die eine vielfältige Nutzung ermöglichen.

Man betritt das Haus über einen Seiteneingang und wird von einer gemütlichen und wohnlichen Aura umgeben.
Die Garderobe und das Gäste-WC gehen vom Eingangsbereich ab und man steht sodann im Wohnbereich, welcher durch die große Glasfront und Ausgang zur Terrasse mit Blick über den endlos wirkenden Garten viel Licht und Luft versprüht.
Eine neue Markise überdeckt die ca. 25 m² große Terrasse.

Der Hauptwohnbereich ist offen gestaltet und umfasst einen gemütlichen Wohn- und Essraum von ca. 32 m², der direkt mit der ca. 14 m² großen Küche verbunden ist.

Im Erdgeschoss wurde im Jahr 2001 der Anbau an der hinteren Front zum Garten integriert und umfasst Esszimmer/Wintergarten, den Flur und das Gäste-WC umfasst.

Diese Erweiterung ermöglicht eine komfortable und lichtdurchflutete Raumnutzung, die sich ideal für Familien und Gäste eignet.
Im Obergeschoss wurde ebenfalls 2001 ein zusätzlicher Wohn- und Schlafraum mit einer Galerie angebaut, der flexible Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Dies erweitert die Lebensqualität und schafft Rückzugsorte für individuelle Entspannung.
Das Vollbad befindet sich ebenfalls auf dieser Etage.
Die Immobilie ist mit einer Vielzahl funktionaler Details ausgestattet.
Die 1988 installierte Gasheizung sorgt für eine zuverlässige Zentralheizung, wobei der Warmwasserspeicher für konstanten Komfort sorgt.
Im Jahr 2001 wurden umfangreiche Dacharbeiten durchgeführt, darunter die Erneuerung der Dacheindeckung mit Braas Betondachsteinen, die Isolierung des Dachstuhls und der

Einbau von Veluxfenstern.
Ein belüfteter Dachfirst, Ortgangsteine, Schneefanggitter und Sanitärlüfter wurden ebenfalls integriert, um die Funktionalität und Langlebigkeit des Dachs zu gewährleisten.

Für zusätzlichen Stauraum und Schutz für zwei Fahrzeuge steht ein 2003 errichteter Carport zur Verfügung. Die Fenster wurden 2010 erneuert, was zu einer verbesserten Energieeffizienz und einem angenehmen Wohnklima beiträgt.

Zwei Gartenhäuser erweitern die Nutzungsmöglichkeiten der großzügigen Gartenfläche z.B. zur Unterbringung von Gartengeräten oder zur Nutzung als Hobbyraum.

Der Hauswirtschaftsraum ist mit Waschmaschine, Trockner und praktischen Einbauschränken ausgestattet, die alltäglichen Komfort und Ordnung ermöglichen. Die Immobilie zeichnet sich durch eine gute Ausstattungsqualität aus, die durch kontinuierliche Pflege aufrechterhalten wurde.
Diese Doppelhaushälfte bietet die seltene Gelegenheit, historisches Flair mit modernen Annehmlichkeiten zu verbinden und bietet neuen Besitzern ein behagliches Zuhause.

Interessenten sind eingeladen, diese einmalige Gelegenheit näher in Augenschein zu nehmen und einen Besichtigungstermin zu vereinbaren, um sich von der Vielseitigkeit und dem Potenzial dieser Immobilie zu überzeugen.
Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Objektnummer: 25057010 - 28279 Bremen – Habenhausen

Ausstattung und Details

Gasheizung von 1988
Warmwasserspeicher
2001 Anbau im Erdgeschoss an der hinteren Front zum Garten (Esszimmer / Wintergarten, Flur, und
Gäste-WC mit Dusche
2001 Anbau Obergeschoss Wohn- und Schlafraum (Galerie)
2001 Dacherneuerung inklusive imprägnierte Schalung, Birumen-Schalungsbahn, Lattung und Konterlattung, Braas Betondachsteine, belüftetem Dachfirst, Ortgangsteine, Schneefanggitter, Sanitärlüfter, Veluxfenster
2001 Isolierung des Dachstuhls
2001 Elektro Erneuerungen
2003 Neubau Carport
2010 Fenster erneuert
Neue Markise
Waschmaschine, Trockner und Einbauschränke im HWR
2 Gartenhäuser

Objektnummer: 25057010 - 28279 Bremen – Habenhausen

Alles zum Standort

Die Lage des Hauses ist äußerst attraktiv, besonders durch die unmittelbare Nähe zum Werdersee.
Das Grundstück grenzt quasi an den Werdersee, man gelangt vom Grundstück direkt auf den Deich und lädt zu einer Vielzahl von Freizeitaktivitäten ein.
In der Umgebung finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Ärzte sind in kurzer Entfernung erreichbar. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet, sodass Sie schnell und bequem in die Innenstadt gelangen.

Objektnummer: 25057010 - 28279 Bremen – Habenhausen

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 13.3.2035.
Endenergiebedarf beträgt 230.64 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1905.
Die Energieeffizienzklasse ist G.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25057010 - 28279 Bremen – Habenhausen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Christian Stephan

Wachmannstraße 132, 28209 Bremen
Tel.: +49 421 - 27 88 88 0
E-Mail: bremen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com